



AGEVIAND
ASOCIACION DE GESTORAS DE COOPERATIVAS
DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCIA

PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA VIVIENDA COOPERATIVA DE MÁLAGA

MÁLAGA KM. 0 DE LA VIVIENDA COOPERATIVA ASEQUIBLE

Ecosistema Municipal Cooperativo de Vivienda y Suelo

Un Pacto de Ciudad ante la Emergencia Habitacional

"Sin vivienda no hay dignidad. Sin dignidad no hay paz social, ni arraigo, ni respeto por lo público ni por las instituciones que, junto a los ciudadanos, las hacen posibles."

PRESENTACIÓN

Me dirijo a ustedes desde la convicción de que **Málaga enfrenta no una crisis de vivienda, sino una crisis de modelo**. El problema no es la falta de recursos, sino la elección política de a quién se entregan esos recursos.

Como responsable de políticas de vivienda y desarrollo urbano de AGEVIAND, Asociación de Gestoras de Cooperativa de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y como malagueño que ama profundamente esta ciudad, les presento el **Plan Municipal de Gestión Integral de la Vivienda Cooperativa Málaga 2026**, resultado de años de investigación, consenso multisectorial y aprendizaje de los casos de éxito europeos que, desde hace décadas, han demostrado que **la vivienda cooperativa en cesión de uso es la solución más rápida, más económica y más justa** que existe.

Este plan no es una moción testimonial. Es la **hoja de ruta técnica, jurídica y financiera que convertirá en realidad 50.000 viviendas cooperativas para 200.000 malagueños** en los próximos 10 años.

Pero antes de exponer la nueva propuesta a la que esperamos se adhieran mediante el PACTO DE CIUDAD, es imprescindible que todos reconozcamos, sin ambigüedades, la escala del drama que enfrentamos.

I. LA EMERGENCIA HABITACIONAL: UNA REALIDAD QUE NO ADMITE DEMORA

Los números no mienten. La realidad de Málaga en enero de 2026 es la siguiente:

- **25.000 demandantes de vivienda protegida** inscritos en el registro municipal
- **50.000 familias necesitan vivienda** según estimaciones del propio Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2023-2027 de este Ayuntamiento.
- **800 viviendas construidas anualmente** (oferta municipal actual)
- **Déficit estructural a medio plazo: 49.200 viviendas**
- **Precio medio de vivienda: €350.000** (8,2 veces el salario medio anual)
- **Alquiler medio: €900/mes** (75% de los ingresos de una familia trabajadora)
- **4.200 personas sin hogar**, con un incremento del **18% en solo dos años**
- **40% de la juventud malagueña emigra** por imposibilidad de acceso a vivienda
- **40% del comercio local ha cerrado** por despoblación y gentrificación
- **Fondos de capital privado, algunos extranjeros** acumularan miles de viviendas que condenarán a generaciones de malagueños a tener como caseros vitalicios y tentas inasumibles por la mayoría de los que más necesitan ahora una vivienda digna.

Esta no es una crisis de mercado que se autorregule con el tiempo. **Es una crisis de modelo que nos es fruto del dialogo con los representantes de la economía social, generando modelos infinitamente mejorables, económica y socialmente, que se perpetúan con cada licitación que entrega suelo público al capital privado en lugar de a cooperativas ciudadanas, especialmente en cesión de uso como proponemos.**

Hemos permitido que la vivienda, un derecho reconocido constitucionalmente, se convirtiera en activo financiero, para el capital privado, perjudicando como lo va a hacer ya al menos para 1800 familias malagueñas Esa elección política vestida de colaboración público-privada, consume un suelo vital para los malagueños en lugar de invertir en suelo privado, que con ayudas públicas, no estamos en contra de eso, generara una oferta privada más asequible, que también aleja a una parte importante de la población malagueña del objetivo de una vivienda digna aunque no sea protegida.

Esto no podemos permitirnoslo y es claramente una elección que puede revertirse, desde el dialogo y el respeto, pero asumiendo que debemos elegir la opción que más beneficie a los ciudadanos, es una obligación moral y también legal del conjunto de los servidores públicos y de los agentes de la economía social que representamos a los ciudadanos de esta ciudad, de Andalucía, España y Europa.

PLAN Y AGENDA AGEVIAND DE COLABORACION PUBLICO COOPERATIVA PARA MALAGA, ANDALUCIA, ESPAÑA Y EUROPA.

COLABORACION PUBLICO COOPERATIVA.

“Es urgente facilitar prioritariamente a los ciudadanos organizados democráticamente, sin ánimo de lucro (en cooperativas de viviendas en cesión de uso sobre suelo público cedido) con

respecto a cualquier iniciativa publico privada o exclusivamente proveniente del capital privado. Suelo público para los malagueños primero”

Desde AGEVIAND desarrollamos un modelo cuya estructura genera un ecosistema escalable:

Proponemos un modelo integral que sitúe a **Málaga como Kilómetro Cero de la vivienda cooperativa en España**, bajo el liderazgo de la Plataforma Global Municipal de Vivienda Cooperativa, todo ello dentro de un **ECOSISTEMA COOPERATIVO MUNICIPAL**, que estará conectado a **NIVEL AUTONOMICO, NACIONAL Y EUROPEO** con otros **ECOSISTEMAS**, cuya finalidad es el fomento, desarrollo y puesta en marcha de soluciones habitacionales, bajo el mismo modelo que se está llevando a cabo desde la colaboración publico privada, dando prioridad por el contrario, tal y como establece la legislación vigente y en especial el marco jurídico y normativo, autonómico, estatal y europeo en materia de vivienda, cuyo mandato claramente exige priorizar el desarrollo de vivienda asequible, del mejor modo posible, minimizando el esfuerzo de los ciudadanos para acceder a una vivienda digna asequible, siendo este principio, el que motiva y es germen del **MÓDELO AGEVIAND DE COLABORACIÓN PUBLICO COOPERATIVA Y LA CREACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS MUNICIPAL COOPERATIVA**, centrados en los ciudadanos y en su entorno, del que han de partir las soluciones y no de un mercado que ofrezca opciones, prácticamente inalcanzables o infinitamente mejorables, las personas primero, las soluciones adaptadas a ellas, no al revés, formado por la siguiente estructura:

ESTRUCTURA DEL MODELO AGEVIAND DE DESARROLLO DEL ECOSISTEMA COOPERATIVO, MUNICIPAL, INTERMUNICIPAL NACIONAL Y EUROPEO.

✓ **PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA VIVIENDA COOPERATIVA. MÁLAGA KM. 0 DE LA VIVIENDA COOPERATIVA**

✓ **PACTO DE CIUDAD MÁLAGA POR LA VIVIENDA COOPERATIVA, SOCIAL Y ASEQUIBLE**

✓ **ECOSISTEMA COOPERATIVO MUNICIPAL DE VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO.**

✓ **PILAR 1: LA PLATAFORMA MUNICIPAL COOPERATIVA DE VIVIENDA Y SUELO**

- FMSP (Fondo Municipal Suelo Público)
- ACVSM (Asociación Cooperativas Vivienda)

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES COOPERATIVOS

OFICINA MUNICIPAL DE APOYO AL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA

- CCC-VCA (Central Compras Cooperativa)

- PCVA (Parque Empresarial Construcción)
- Plataforma Global España + Europa

✓ **PILAR 2: LA PLATAFORMA INTERMUNICIPAL NACIONAL DE VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO**

✓ **PILAR 3: PARQUE DE LA CONSTRUCCIÓN Y LA VIVIENDA DE ANDALUCÍA**

✓ **PILAR 4: INSTITUTO EUROPEO DE INNOVACIÓN EN VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO**

✓ **PILAR 5: AGENDA 2026-2036. MÁLAGA KM. 0 DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE**

- AGENDA 2026-2036, CATÁLOGO DE MEDIDAS Y HOJA DE RUTA

✓ **PILAR 6: ECOSISTEMA INTERMUNICIPAL NACIONAL DE VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO**

Desde AGEVIAND estamos comprometidos con el desarrollo y fomento de estas soluciones, sin embargo nos encontramos con el muro de la exclusión sistemática e injusta a la que se somete por parte de las administraciones a la economía social, mientras se está entregando suelo cedido gratuitamente al capital privado mediante licitaciones que desde nuestro punto de vista no tienen en cuenta opciones como la nuestra que claramente mejoraría en cualquier de las que finalmente se están llevando a cabo, más de 1800 viviendas ya no podrán desarrollarse de este modo, permitiendo la mejor opción a los ciudadanos malagueños y por tanto impidiendo que estos, por sí mismos, organizados democráticamente y sin ánimo de lucro, se provean ellos mismo sin apenas esfuerzo presupuestario municipal, de una vivienda digna, especialmente aquellos más desfavorecidos.

Necesitamos que el suelo que están cediendo por 75 años, lo cedan a las cooperativas de viviendas en cesión de uso que con diferencia son las más económicas, rápidas y blindadas de cara a garantizar una vivienda asequible a los ciudadanos con menos posibilidades de hacerlo.

A partir de este modelo surgen dos modelos más que ya están más implantados en la sociedad, pero que no pueden competir con el primero, contra el que tampoco pueden hacerlos las soluciones público privadas que están desarrollándose en estos momentos consumiendo un suelo extremadamente necesario para las cooperativas formadas por los ciudadanos directamente, sin ánimo de lucro y con un esfuerzo muchísimo menor que con cualquier otra opción de las planteadas por la administración municipal hasta el momento.

Es por ello por lo que ante la falta clara y consciente de suelo público no debe cederse ni licitarse ningún suelo hasta que este haya absorbido la demanda existente, resuelta mediante esta opción que planteamos perfectamente compatible con la legislación vigente y que claramente exige que no se deba prescindir ni ceder, más suelo al capital privado hasta que esta crisis habitacional que padecen los que menos recursos tienen se haya resuelto.

Este **MODELO DE COOPERATIVA DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO** que lanzamos dentro del **PLAN INTEGRAL MUNICIPAL DE VIVIENDA ASEQUIBLE COOPERATIVA**, que exige la adhesión al **PACTO DE CIUDAD** por parte de todos los agentes públicos, de la económica social y la sociedad civil en general, debe ser un **MODELO ASUMIDO PRIORITARIAMENTE**, porque así lo exigen las recientes leyes de vivienda aprobadas autonómicamente, las estatales y las europeas, además de la comisión de vivienda de la Unión Europea, y *especialmente porque así se recoge en el propio PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2023-2027 en su programa de actuación, desarrollado por este Ayuntamiento y el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana de Málaga.*

Todo ello con un objetivo claro, por parte de AGEVIAND

Construir 50.000 viviendas cooperativas asequibles en 10 años, blindadas contra futuras crisis habitacionales.

Fases de implementación:

- **2026-2028:** 15.000 viviendas (arranque inmediato en suelo disponible)
- **2028-2031:** 30.000 acumuladas (escalado industrial)
- **2031-2036:** 50.000 hogares cooperativos (consolidación del modelo)

II. EL MODELO COOPERATIVO EN CESIÓN DE USO: LA SUPERIORIDAD TÉCNICA DEMOSTRABLE

Antes de describir el ecosistema institucional que proponemos, es esencial comprender **por qué el modelo cooperativo en cesión de uso es técnicamente superior a cualquier alternativa**, incluidas las soluciones de vivienda pública tradicional y los modelos Build-to-Rent gestionados por capital privado.

A) COMPARATIVA ECONÓMICA: CUOTAS REALES, NO ESPECULACIÓN

CONCEPTO	ALQUILER PRIVADO (BTR)	CESIÓN DE USO COOPERATIVA	COMPRA (HIPOTECA)
Cuota mensual	€900-1.200 (50-75% ingresos)	€250-350 (15-20% ingresos)	€800-1.200 (40-60% ingresos)
Permanencia	3 años (renovable, insegura)	75 años o indefinida (irreversible)	30 años (atadura hipotecaria)
Seguridad frente a desahucio	Nula (desahucio fácil)	Total (imposible desahucio)	Alta (riesgo embargo si impago)

CONCEPTO	ALQUILER PRIVADO (BTR)	CESIÓN DE USO COOPERATIVA	COMPRA (HIPOTECA)
Aportación inicial	1-2 meses depósito (irrecuperable)	10-15% aportación (100% recuperable)	10-20% entrada (€35.000-€70.000)
Control democrático	Nulo (casero decide todo)	Total (asamblea de socios decide)	Individual (aislamiento)
Especulación futura	Sí (plusvalía infinita para propietario)	No (imposible vender ni especular)	Sí (sujeto a mercado)
Cuota tras 20-25 años de amortización	Similar o superior (inflación anual IPC)	Prácticamente nula (solo gastos comunitarios: €50-80/mes)	Finalizada (propiedad total)
Comunidad y espacios compartidos	Nula (aislamiento)	Fuerte (cocinas, huertos, talleres, guardería)	Nula (urbanización aislada)
Patrimonio generado	Para propietario privado	Colectivo y perpetuo	Individual
Flexibilidad/Movilidad	Media (riesgo desahucio)	Alta (recuperas aportación íntegra al traspasar)	Baja (atrapamiento por venta)
Democracia participativa	Nula	Total (asamblea vota presupuestos, normas, gestión)	Nula

Conclusión técnica: La cooperativa en cesión de uso es **3-4 veces más económica** que el alquiler privado y **dos veces como mínimo** al alquiler asociados a las licitaciones de suelo público que se han llevado a cabo recientemente, entre ellas las 2025/17, todo ellos además en el caso de la cooperativa en cesión de uso, principal modelo a implantar desde nuestro punto de vista, por la rapidez, economía, facilidad de implantación, generando el menor coste posible para el ciudadanos, dotándolo además de un seguridad jurídica total, democracia participativa y eliminación absoluta del interés económico para terceros, del acceso a su propia vivienda digna, adquirida con su esfuerzo, pero con las mismas ayudas y cesión de suelo que se le

esta ofreciendo al capital privado, perjudicando gravemente a los ciudadanos como tendremos ocasión de ver más adelante.

B) SUPERIORIDAD FRENTE A LA VIVIENDA PÚBLICA TRADICIONAL

Incluso frente a la vivienda pública gestionada directamente por el ayuntamiento, el modelo cooperativo presenta ventajas estructurales:

1. Coste para la administración:

- **Vivienda pública tradicional:** El ayuntamiento asume el 100% del coste de construcción (€2.500M para 10.000 viviendas). Gestiona el patrimonio indefinidamente. Asume riesgos de impago, deterioro, morosidad.
- **Cooperativa en cesión de uso:** El ayuntamiento **cede el suelo gratuitamente** (igual que hace con fondos privados) pero **no paga la construcción**. Los propios socios cooperativistas financian la obra mediante cuotas. **Coste municipal: cero euros.**

2. Cuota final para el ciudadano:

- **Vivienda pública tradicional:** Alquiler social de €400-600/mes durante 75 años (total acumulado: €360.000-€540.000 en 75 años).
- **Cooperativa en cesión de uso:** Cuota de €250-350/mes durante 20-25 años de amortización. Después: €50-80/mes (solo gastos comunitarios). **Total acumulado en 75 años: €105.000-€150.000.**

Ahorro para el ciudadano: €255.000-€390.000 en 75 años.

3. Permanencia tras amortización:

- **Vivienda pública tradicional:** El ciudadano sigue pagando alquiler indefinidamente, actualizado anualmente por IPC. Nunca es propietario. Nunca deja de pagar.
- **Cooperativa en cesión de uso:** **Tras 20-25 años, el socio prácticamente no paga nada** (solo €50-80/mes de gastos comunitarios). Puede vivir con **estabilidad económica total** durante décadas. **Esto no tiene equivalente en ningún otro modelo.**

4. Gestión del patrimonio:

- **Vivienda pública tradicional:** El ayuntamiento debe gestionar, mantener, administrar miles de viviendas. Requiere personal, presupuesto, infraestructura. Genera costes perpetuos.
- **Cooperativa en cesión de uso:** **La gestión es autónoma.** La cooperativa (los propios vecinos) gestiona el mantenimiento, las decisiones, los conflictos. **Autogestión democrática sin coste para el ayuntamiento.**

Conclusión técnica: Ni siquiera la administración municipal puede competir con el modelo cooperativo en términos de eficiencia económica, rapidez de ejecución y sostenibilidad fiscal.

C) SUPERIORIDAD TEMPORAL: RAPIDEZ DE EJECUCIÓN

MODELO	TIEMPO DESDE APROBACIÓN A ENTREGA
Build-to-Rent (capital privado)	18-24 meses (licitación) + 18-24 meses (construcción) = 3-4 años
Vivienda tradicional pública	12-18 meses (trámites) + 24-30 meses (construcción) = 3-4 años
Cooperativa en cesión de uso	6-9 meses (constitución cooperativa + licencias) + 18-24 meses (construcción) = 2-2,5 años

La cooperativa es 30-40% más rápida porque elimina múltiples intermediarios, licitaciones competitivas innecesarias y burocracia administrativa. **Los propios ciudadanos, organizados democráticamente, gestionan el proyecto, dentro de un ecosistema municipal de vivienda cooperativa, que lo protege.**

III. ECOSISTEMA MUNICIPAL COOPERATIVO DE VIVIENDA Y SUELO

Construir 50.000 viviendas cooperativas no es un deseo aspiracional. Es y debe ser un objetivo técnicamente viable si se activa la **maquinaria institucional adecuada**. Proponemos un ecosistema integrado de seis pilares estratégicos, de la mano de la economía social.

PILAR 1: LA PLATAFORMA MUNICIPAL COOPERATIVA DE VIVIENDA Y SUELO

Es el núcleo operativo del modelo. Está compuesta por cinco instrumentos integrados:

A) FONDO MUNICIPAL DE SUELO PÚBLICO: Lo Sagrado

"El suelo público no se vende. Se protege. No es un eslogan, es un mandato constitucional ahora también una obligación legal recogida en la ley de vivienda, estatal o autonómica, así como en los propios planes de vivienda y suelo de este ayuntamiento"

Un ente patrimonial que aglutina **todo el suelo público residencial presente y futuro de Málaga**. Sus principios rectores son:

- **Prohibición total de venta** a operadores con ánimo de lucro (fondos de inversión, promotoras especulativas)
- **Cesión de uso a 75 años** exclusivamente a cooperativas en cesión de uso
- **Cogobernanza real:** Gestión compartida entre Ayuntamiento (decisión final), AGEVIAND (coordinación técnica), cooperativas (operativa diaria), sindicatos (vigilancia) y universidad (asesoría técnica)
- **Objetivo:** Movilizar suelo para **5.000 viviendas anuales de media** (50.000 en una década)

¿Cuál es el cambio radical?

En lugar de entregar suelo público a fondos privados durante 75 años para que hagan negocio, **lo protegemos para que cooperativas locales lo gestionen colectivamente**. El valor público permanece. El control ciudadano perdura. **Málaga sigue siendo propietaria de su fondo de suelo público**, actuando además como herramienta de regulación del mercado privado.

Dotación inicial inmediata:

- Todos los terrenos municipales residenciales disponibles actualmente
- Edificios municipales infrautilizados susceptibles de rehabilitación cooperativa
- **Moratoria total:** Paralización inmediata de cualquier venta o licitación de suelo público hasta inventariado completo y cesión al Fondo

B) ASOCIACIÓN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA COOPERATIVA: Lo Urgente

Una **cooperativa de segundo grado** que actúa como columna vertebral del sistema. Integra tres servicios esenciales:

1. REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES COOPERATIVOS

Gestión local, transparente, clasificada por perfiles económicos reales (no números anónimos en bases de datos centralizadas). **Los 25.000 demandantes actuales dejan de ser expedientes y se convierten en ciudadanía empoderada.**

Criterios de priorización públicos y objetivos:

- Nivel de ingresos (prioridad a rentas bajas)
- Situación de vulnerabilidad (desahucios, personas sin hogar, dependientes)
- Antigüedad en registro
- Arraigo territorial (residencia previa en Málaga)
- Composición familiar (familias numerosas, monomarentales)

2. OFICINA MUNICIPAL DE APOYO AL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA

Integrada en la Asociación Municipal, gestión conjunta con todos los agentes y el propio Ayuntamiento de Málaga. Funciones:

- **Asesoría legal:** Constitución de cooperativas, estatutos, normativa aplicable
- **Asesoría financiera:** Acceso a créditos blandos, ayudas europeas, eliminación de avales innecesarios
- **Asesoría técnica:** Conexión con arquitectos, ingenieros, constructoras homologadas
- **Formación:** Cursos en autogobierno cooperativo, gestión comunitaria, sostenibilidad
- **Mediación:** Resolución de conflictos internos, garantía de transparencia

Personal: 8-12 profesionales de tiempo completo (arquitectos, abogados, facilitadores comunitarios).

COORDINACIÓN DE COOPERATIVAS

Creación automática de nuevas cooperativas adaptadas a cada suelo disponible, agrupando a demandantes por barrios, edades, ingresos, necesidades. **Asignación ágil de viviendas según urgencia y criterios transparentes.**

Campañas de captación permanente: concienciación ciudadana, información veraz, transparencia en la gestión pública. **Recuperar la confianza entre ciudadanía y administración.**

C) CENTRAL COOPERATIVA DE COMPRAS: Lo del Sentido Común

"Comprar para 50.000 viviendas = economía de escala industrial."

Una cooperativa de servicios que agrega **todas las compras de construcción** para las cooperativas del ecosistema:

- **Compra centralizada en volumen masivo:** Acero, cemento, aislamiento, ventanas, instalaciones, energía, servicios técnicos para miles de viviendas simultáneamente
- **Negociación directa con fábricas:** Acuerdos estratégicos que eliminan intermediarios y el margen de lucro del promotor privado
- **Reducción de costes del 25-30%** mediante volumen y estandarización

Distribución del ahorro en una operación de 50.000 viviendas:

- **50% → Cuota del usuario:** Reducción directa de la cuota mensual (cada euro ahorrado baja el precio de la vivienda para los malagueños)
- **30% → Fondo de Garantía Colectivo:** Si una cooperativa tiene dificultades, el fondo cubre impagos para evitar quiebra sistémica
- **20% → Reinversión:** Herramientas técnicas, formación de gestoras, mejora de procesos, investigación en eficiencia

¿Cuál es el cambio radical?

El dinero ahorrado en materiales **no va a Nueva York o Londres. Se queda en Málaga**, en el tejido productivo local, generando empleo y desarrollo económico enraizado.

PILAR 2: LA PLATAFORMA INTERMUNICIPAL NACIONAL DE VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO

Málaga no actúa sola. Articula una **red de ciudades españolas** que comparten modelo cooperativo:

- **Objetivo:** Replicar el modelo Málaga en 15-20 ciudades españolas en 15 años
- **Coordinación:** Intercambio de buenas prácticas, estándares comunes, financiación conjunta
- **Protagonistas:** Barcelona, Valencia, Madrid, Sevilla, Zaragoza, otras capitales y ciudades medias interesadas
- **Resultado:** 500.000+ viviendas cooperativas en España para 2040

Esta plataforma evita el aislamiento y crea una **masa crítica política** que puede exigir cambios legislativos a nivel estatal: reforma fiscal, facilidades bancarias, normativa cooperativa favorable.

PILAR 3: PARQUE DE LA CONSTRUCCIÓN Y LA VIVIENDA DE ANDALUCÍA: Lo del Futuro-Mañana

"Málaga se industrializa para exportar vivienda cooperativa a Andalucía, España y Europa."

Un espacio físico integrado (polígono industrial/empresarial municipal) que centraliza:

Funciones estratégicas:

1. **Sede Operativa de la Central de Compras:** Logística, negociación, almacenamiento, distribución de materiales
2. **Centro de Prefabricación:** Fabricación de componentes (cerramientos, instalaciones) para acelerar construcción en obra y estructura de industrialización sostenible
3. **Oficinas Técnicas de Gestoras:** Espacios de trabajo para proyectistas, coordinadores, facilitadores comunitarios
4. **Aulas de Formación:** Cursos en cooperativismo, gestión comunitaria, sostenibilidad ambiental, tecnología de construcción
5. **Participación Universitaria:** Investigación, innovación, asesoría técnica desde Universidad de Málaga, UNIA y otras universidades andaluzas
6. **Unidad Aceleradora de Proyectos:** Equipo dedicado a tramitar licencias, gestionar ayudas europeas (fondos innovación social), acceder a créditos concesionales

Impacto de Empleo:

- **50-80 empleos directos** en operativa del Parque
- **200-400 empleos indirectos** en proyectos de vivienda (arquitectos, ingenieros, facilitadores, administrativos)
- **2.000+ empleos en construcción** durante 10 años (obreros, oficiales, equipos especializados)
- **500 empleos en mantenimiento** post-entrega

Total: Una máquina de empleo local anclada en Málaga, no en multinacionales. No en fondos extranjeros. **En Málaga.**

Solución integral al problema medioambiental:

El Parque resuelve también el **problema sanitario y ambiental de las plantas de hormigón** distribuidas por todas las áreas industriales de Málaga, que generan graves problemas de primera magnitud. **Centralización sostenible, economía circular, construcción de bajo impacto ambiental.**

Ubicación propuesta: Suelo municipal próximo al campus universitario y centros logísticos. **Ya tenemos localizados terrenos** para este macro-polígono

industrial/empresarial municipal, **promesa históricamente incumplida hasta ahora** que AGEVIAND saca definitivamente de cualquier cajón.

Plazo de disponibilidad: Antes de finalizar el primer semestre de 2026.

PILAR 4: INSTITUTO EUROPEO DE INNOVACIÓN EN VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO

Esta es la pieza clave que posiciona a Málaga como líder europeo.

"Málaga no copia. Málaga innova. Málaga lidera."

Estructura y Función:

- **Sede permanente:** Málaga (dentro del Parque de la Construcción y la Vivienda de Andalucía)
- **Tipo:** Think tank + Centro de innovación + Formación + Investigación aplicada
- **Alcance:** Cobertura europea (financiación de programas EU: Horizonte Europa, Fondos de Cohesión)
- **Red:** Conexión con universidades, institutos, gobiernos locales europeos (Viena, Basilea, Barcelona, Ámsterdam, Berlín)

Mesas de Trabajo Multisectoriales Permanentes:

Conformadas por especialistas, funcionarios, cooperativistas, académicos, técnicos:

1. Mesa de Suelo y Financiación

- Diseño de mecanismos innovadores de acceso a suelo público
- Modelos de financiación (pública, banca ética, crowdfunding cooperativo)
- Fiscalidad cooperativa y ventajas tributarias
- Eliminación de avales innecesarios y costes de garantía recíproca

2. Mesa de Gobernanza y Derecho Cooperativo

- Marcos legales adaptados a modelos de cesión de uso
- Protección de cooperativas ante cambios políticos
- Herencias, traspasos, disolución de cooperativas
- Blindajes legales (ordenanzas municipales irreversibles + referéndums)

3. Mesa de Sostenibilidad y Construcción

- Estándares de eficiencia energética (Passivhaus, edificios de consumo casi nulo)
- Materiales biodegradables, reciclables, de bajo impacto
- Gestión de agua (reutilización, recogida pluvial), energías renovables (autoconsumo)
- Certificación ambiental

4. Mesa de Cohesión Social y Servicios Comunitarios

- Diseño de espacios comunitarios (cocinas colectivas, huertos urbanos, talleres)
- Servicios integrados (guardería, educación, cuidados de personas mayores)
- Inclusión de población vulnerable
- Prevención de gentrificación

5. Mesa de Empleo e Innovación Económica

- Generación de empleo local (construcción, gestión, servicios)
- Emprendimiento cooperativo
- Transferencia tecnológica
- Cadena de valor: del proyecto a la operación

6. Mesa de Comunicación y Movilización Ciudadana

- Narrativa pública clara y convincente
- Campañas de conciencia social (no marketing, sino pedagogía)
- Mediación con medios de comunicación
- Implicación de movimientos sociales

Producción del Instituto:

- **Publicaciones:** Estudios de caso, guías técnicas, artículos académicos revisados por pares
- **Formación:** Másters en Vivienda Cooperativa, cursos técnicos, seminarios internacionales
- **Asesoramiento:** A gobiernos locales europeos que replican el modelo
- **Investigación:** Financiada por programas EU (Horizonte Europa, Fondo de Innovación Social)
- **Redes:** Conexión permanente con universidades de Viena, Basilea, Barcelona, Ámsterdam, Berlín

Posicionamiento estratégico:

Málaga se convierte en la capital europea de la innovación habitacional cooperativa. No es retórica. Es una decisión institucional con financiación europea, infraestructura física y red académica internacional.

PILAR 5: AGENDA 2026-2036. MÁLAGA KM. 0 DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE

Es la **hoja de ruta operativa** que traduce la estrategia en acciones concretas con metas cuantificables, presupuestos asignados y responsables identificados.

FASE 1: LANZAMIENTO INMEDIATO (2026)

Enero-Marzo 2026:

- Aprobación en Pleno Municipal del **Pacto de Ciudad por la Vivienda Cooperativa Asequible** (18 de marzo de 2026)
- Constitución formal del **Fondo Municipal de Suelo Público** (Ordenanza Municipal)
- Moratoria total de ventas y licitaciones de suelo público
- Inventariado completo de suelo y edificios municipales disponibles

Abril-Junio 2026:

- Apertura del **Registro Municipal de Demandantes Cooperativos** (meta: 25.000 inscripciones confirmadas)
- Contratación y capacitación del personal de la **Oficina Municipal de Apoyo al Cooperativismo**
- Identificación de terrenos para **5.000 viviendas iniciales**
- Constitución de las **primeras 10-15 cooperativas** piloto

Julio-Diciembre 2026:

- Licitación de las primeras promociones (2.500 viviendas iniciales)
- Inicio de obras en al menos **5 terrenos municipales**
- Constitución formal de la **Central Cooperativa de Compras**
- Puesta en marcha del **Parque de la Construcción y la Vivienda de Andalucía** (habilitación de espacios, contratación de equipo técnico)
- Financiación inicial asegurada: ayudas europeas Next Generation EU, créditos banca ética

Meta 2026: 5.000 viviendas en proceso de constitución cooperativa. 0 viviendas finalizadas (ciclo de construcción 18-24 meses). 2.500 empleos creados.

FASE 2: ACELERACIÓN (2027-2028)

2027:

- Finalización de las **primeras 1.000 viviendas** (entrega a socios)
- **10.000 viviendas en obra** simultáneamente
- Consolidación de la **Central de Compras** (primeros ahorros del 20-25% en materiales)
- Creación de **3.500 empleos acumulados**

2028:

- **3.000 viviendas finalizadas acumuladas**
- **15.000 viviendas en obra** (ritmo de crucero alcanzado)

- Primeras cooperativas comienzan a pagar cuotas reducidas (finalizan amortización de préstamos a 20-25 años)
- **5.000 empleos acumulados**

Meta 2027-2028: 3.000 viviendas entregadas. 15.000 en construcción. Modelo consolidado. Primeras replicaciones en otras ciudades andaluzas (Sevilla, Granada, Córdoba).

FASE 3: CAPACIDAD PLENA (2029-2031)

2029-2031:

- **Ritmo de crucero: 5.000 viviendas/año**
- **18.000 viviendas finalizadas acumuladas**
- **32.000 viviendas en obra** simultáneamente
- **15.000 empleos acumulados**
- Impacto barrial visible: Transformación de 4-5 barrios (recuperación demográfica, comercio local próspero, cohesión social)

Meta 2029-2031: 18.000 viviendas entregadas. 15.000 empleos permanentes. Málaga reconocida como referencia nacional.

FASE 4: CONSOLIDACIÓN (2032-2036)

2032-2036:

- **Mantener ritmo de 5.000 viviendas/año**
- **50.000 viviendas finalizadas acumuladas**
- **26.000 empleos permanentes creados**
- **PIB generado: €12.500M** en impuestos e ingresos
- **Ingresos fiscales acumulados: €7.000-9.000M** (recuperación total de la inversión pública inicial)
- **Especulación detenida:** El parque cooperativo actúa como regulador natural del mercado privado (competencia por precio)

Meta 2036: 200.000 malagueños con acceso a vivienda asequible cooperativa. 0 desahucios en cooperativas. Barrios vivos: población recuperada, comercio próspero, identidad comunitaria. Modelo exportable a 15-20 ciudades españolas.

HITO 2036: MÁLAGA REFERENCIA EUROPEA AL MAXIMO NIVEL.

"En 10 años, Málaga habrá demostrado que la vivienda es un derecho, no una mercancía."

PILAR 6: ECOSISTEMA NACIONAL COOPERATIVO DE VIVIENDA Y SUELO

El modelo Málaga **no se queda en Málaga**. Es la semilla de una **transformación nacional**.

Estructura:

- **Plataforma Intermunicipal Nacional de Vivienda Cooperativa y Suelo:** Red de ciudades españolas que replican el modelo
- **Ecosistema Nacional Cooperativo de Vivienda y Suelo:** Coordinación de cooperativas, centrales de compras, institutos de investigación a nivel estatal
- **Conexión europea:** Málaga como nodo principal de la red europea de vivienda cooperativa

Impacto proyectado (2026-2040):

- **15-20 ciudades españolas** implementan ecosistemas cooperativos municipales
- **500.000+ viviendas cooperativas** en España (20-25% del parque residencial protegido)
- **Presión política para reforma legislativa:** Fiscalidad favorable, acceso preferente a suelo público, financiación estatal específica
- **España como referencia europea** en vivienda cooperativa (junto a Austria, Suiza, Países Bajos)

IV. TRES MODELOS COOPERATIVOS, UNA RESPUESTA ESTRUCTURAL

La propuesta de AGEVIAND se articula en torno a **tres modelos de cooperativas de vivienda protegida**, diseñados para ofrecer flexibilidad, rapidez y accesibilidad económica según las necesidades de cada perfil de ciudadano:

MODELO 1: COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO SIN ADJUDICACIÓN INICIAL DEL SUELO (El modelo más rápido y económico)

Este es el modelo estrella, el que puede activarse de forma inmediata con menor impacto financiero para los socios cooperativistas.

Funcionamiento:

- La cooperativa recibe el **suelo público en cesión gratuita** mediante derecho de superficie durante 75 años (igual que se otorga a fondos privados y promotoras)
- **No se requiere adquisición del terreno inicialmente**
- Los socios aportan **únicamente el coste de construcción financiado** (hasta un 50% puede cubrirse con ayudas europeas a fondo perdido, igual que se otorgan a capital privado)
- La **cuota mensual equivale estrictamente al coste de amortización del préstamo**, sin márgenes de lucro
- **Una vez amortizado el proyecto (20-25 años), la cuota se reduce a valores mínimos o cero** (solo gastos de mantenimiento comunitario: €50-80/mes)

Ventajas:

- ✓ **Cuota mensual más baja posible:** €250-350/mes (vs. €900 alquiler privado)
- ✓ **Acceso inmediato:** No requiere ahorro previo significativo

- ✓ **Seguridad total:** Permanencia 75 años, imposible desahucio
- ✓ **Ahorro acumulado:** €255.000-€390.000 en 75 años (vs. alquiler privado)
- ✓ **Eliminación de especulación:** Imposible vender o especular
- ✓ **Parque social perpetuo:** Las viviendas permanecen en el ecosistema cooperativo indefinidamente

Mecanismos de movilidad:

- **Si un socio necesita cambiar de ciudad:** Traspasa su derecho a otra persona de la lista de demandantes. La cooperativa recoloca automáticamente. **Recupera íntegramente su aportación inicial.**
- **En caso de fallecimiento:** El derecho de uso es transmisible a herederos (cónyuge, hijos). La cooperativa garantiza la permanencia familiar.

Este modelo elimina la escalada casi inmoral de precios, garantiza estabilidad indefinida y crea un parque de vivienda social perpetuo a precio de coste, actuando además como **regulador natural del mercado inmobiliario** sin intervenciones administrativas directas.

MODELO 2: COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO CON ADJUDICACIÓN OPCIONAL FUTURA

Ideal para quienes desean **iniciar con bajo coste**, pero contemplan la posibilidad de **adquirir la propiedad del suelo más adelante.**

Funcionamiento:

- El funcionamiento es **idéntico al Modelo 1** durante la fase de cesión (cuota mensual, permanencia, democracia participativa)
- Se reserva la **opción de que, en un momento posterior, los socios puedan adquirir el suelo a valor actualizado** si así lo desean
- **Condición:** Solo es posible la adjudicación una vez **amortizada completamente la construcción** (20-25 años)
- **Modalidad de pago:** El socio puede solicitar financiación bancaria para pagar el valor del suelo (importe reducido, ya que solo es el terreno, no la edificación)
- **Resultado:** El socio se convierte en propietario pleno de la vivienda

Ventajas:

- ✓ **Flexibilidad:** Combina la asequibilidad inicial con la aspiración legítima de propiedad
- ✓ **Aportación inicial mínima:** Igual que Modelo 1 (10-15%)
- ✓ **Cuota baja durante 20-25 años:** €250-350/mes
- ✓ **Opción de compra futura:** A valor actualizado del suelo (no especulativo)
- ✓ **Transición ordenada:** Según capacidad económica futura del socio

Este modelo permite que, tras décadas de vida cooperativa estable, el socio pueda acceder a la propiedad plena si su situación económica lo permite, sin que ello perjudique la asequibilidad inicial.

Nota estratégica: Actualmente, este modelo enfrenta **incompatibilidades con normativas europeas de ayudas** (la Comisión Europea exige que las viviendas con ayudas públicas permanezcan protegidas indefinidamente). **AGEVIAND reivindicará activamente ante todas las administraciones** (municipal, autonómica, estatal, europea) la **modificación normativa** para permitir este modelo, que respeta el espíritu de protección social pero permite transiciones individuales justas.

MODELO 3: COOPERATIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ADJUDICACIÓN (Propiedad desde el inicio)

El **modelo tradicional de cooperativa**, donde los socios adquieren el compromiso de adjudicación a la conclusión de la promoción desarrollada por la cooperativa.

Funcionamiento:

- Los socios participan desde el inicio en el desarrollo de su futura vivienda **en propiedad**
- **Financian conjuntamente** tanto el suelo como la construcción (mediante préstamo hipotecario colectivo que luego se subroga individualmente)
- La cooperativa **desarrolla a estricto precio de coste**, sin ánimo de lucro
- **Una vez finalizada la construcción**, cada socio recibe la vivienda en propiedad plena

Ventajas:

- ✓ **Propiedad plena desde la entrega**
- ✓ **Precio limitado:** Desarrollo a coste (sin margen promotor privado: ahorro del 20-30%)
- ✓ **Participación activa:** Los socios deciden diseño, materiales, distribución desde el inicio
- ✓ **Acceso a ayudas públicas:** Subvenciones a la construcción (hasta 30-40% del coste)
- ✓ **Patrimonio individual:** Posibilidad de venta futura (sujeta a precio máximo protegido durante 30 años)

Perfil de destinatarios:

Este modelo está orientado a **ciudadanos con rentas medias-altas** que:

- Disponen de ahorro inicial (15-20% de entrada)
- Tienen capacidad de endeudamiento (nóminas estables, avales)
- Desean ser propietarios plenos desde el inicio
- Buscan precio más económico que mercado libre pero superior a cesión de uso

Reivindicación estratégica: La vivienda protegida **no es exclusiva de rentas muy bajas**. El mercado privado libre es inaccesible también para rentas medias. **Este modelo debe beneficiarse del mismo ecosistema de apoyos públicos:** venta a precio limitado,

sistemas flexibles de adquisición del suelo (cesión inicial con pacto de compra obligatorio una vez aprobado el préstamo promotor), acceso a ayudas de construcción.

Las ayudas públicas deben permitir un esfuerzo proporcional en este modelo para garantizar su asequibilidad, permitiendo que ciudadanos con rentas medias accedan a propiedad protegida sin necesidad de endeudamiento abusivo.

V. COMPARATIVA DEFINITIVA: CESIÓN DE USO vs. ALQUILER PRIVADO vs. COMPRA HIPOTECARIA

Para que la superioridad del modelo cooperativo quede demostrada sin ambigüedades, presentamos una **comparativa exhaustiva** de costes acumulados, permanencia, seguridad y patrimonio generado:

ESCENARIO: FAMILIA TRABAJADORA, 75 AÑOS DE PERMANENCIA

CONCEPTO	ALQUILER PRIVADO (BTR)	CESIÓN DE USO COOPERATIVA	COMPRA (HIPOTECA)
Cuota mensual inicial	€900	€300	€900
Años de amortización	No aplica (alquiler perpetuo)	25 años	30 años
Cuota tras amortización	€900 (indexada a IPC anual: +2%/año)	€60 (solo gastos comunitarios)	€0 (propiedad total)
Coste acumulado 25 años	€270.000	€90.000	€270.000
Coste acumulado 50 años adicionales (26-75 años)	€900.000 (indexado IPC: €900 → €1.500/mes en 50 años)	€36.000 (€60/mes fijos)	€0
COSTE TOTAL 75 AÑOS	€1.170.000	€126.000	€270.000
Patrimonio generado	€0 (todo va al casero)	€0 individual, colectivo perpetuo	Propiedad individual (valor: €350.000+)
Seguridad jurídica	Nula (desahucio fácil)	Total (imposible desahucio)	Alta (riesgo embargo si impago)

CONCEPTO	ALQUILER PRIVADO (BTR)	CESIÓN DE USO COOPERATIVA	COMPRA (HIPOTECA)
Democracia participativa	Nula	Total (asamblea decide todo)	Nula
Flexibilidad/Movilidad	Media (riesgo desahucio)	Alta (recuperación aportación íntegra)	Baja (atadura de venta)

CONCLUSIÓN TÉCNICA IRREFUTABLE:

1. **La cooperativa en cesión de uso es 9,3 veces más económica** que el alquiler privado en 75 años (€126.000 vs. €1.170.000)
2. **La cooperativa es 2,1 veces más económica** que la compra hipotecaria en 75 años (€126.000 vs. €270.000)
3. **La cooperativa elimina totalmente el riesgo de desahucio** (vs. alquiler privado)
4. **La cooperativa no genera deuda perpetua** (vs. alquiler privado que nunca termina)
5. **La cooperativa permite democracia participativa total** (vs. decisiones unilaterales del casero o aislamiento del propietario individual)

¿Cómo puede alguien defender racionalmente entregar suelo público a fondos privados para Build-to-Rent cuando la cooperativa es técnicamente superior en todos los indicadores?

No puede. **No hay defensa racional.**

VI. RESPUESTA A OBJECIONES: ARGUMENTOS IRREFUTABLES

Anticipamos todas las objeciones posibles y las desmantelamos con datos, precedentes jurídicos y lógica económica:

? "¿Esto es comunismo?"

NO. Es COOPERATIVISMO.

- Reconocido en la **Constitución Española (Art. 129.2)**: *"Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas."*
- **Viena (gobierno conservador ÖVP)** lo practica desde hace 100 años con resultados extraordinarios
- **Basilea (gobierno centroderecha)** exitoso durante 40 años
- **Barcelona (gobierno pluralista)** lo implementa en este momento con 50.000 viviendas en construcción

Es pragmatismo económico, no ideología. Gobiernos de derecha, izquierda y centro lo apoyan porque **funciona**. La evidencia empírica es abrumadora.

? "¿Afecta los derechos de propiedad privada?"

NO. Regulamos ESPECULACIÓN, no propiedad.

- Los **inversores privados pueden construir en suelo privado** con margen normal (7-10%)
- La **propiedad privada sigue existiendo** plenamente protegida
- Solo **blindamos suelo público contra fondos especulativos** que generan rentas abusivas sin aportar valor social
- Es **regulación de mercado**, como cualquier país europeo desarrollado (Alemania, Francia, Países Bajos limitan rentas, exigen porcentajes de vivienda social)

¿Por qué el capital privado tiene derecho a suelo público gratuito durante 75 años para hacer negocio, pero los ciudadanos organizados democráticamente no?

? "¿Quién paga los costes de construcción?"

Los propios socios cooperativistas, mediante cuotas de amortización.

El ayuntamiento **no paga la construcción**. Solo cede el suelo gratuitamente (igual que hace con fondos privados).

Financiación de la construcción:

- **Ayudas europeas Next Generation EU:** 40-50% del coste a fondo perdido
- **Créditos banca ética/cooperativa:** 50-60% del coste (préstamo a 25 años, interés 2-3%)
- **Aportación inicial de socios:** 10-15% (€3.000-€5.000 por vivienda, 100% recuperable)

Coste para el ayuntamiento: cero euros. Solo cede suelo que ya es público. **¿Qué inversión más eficiente existe?**

? "¿Y si cambio de ciudad?"

NO PIERDES NADA.

- Traspasas tu derecho de uso a otra persona de la lista de demandantes
- La cooperativa recoloca automáticamente
- **Recuperas íntegramente tu aportación inicial** (sin penalizaciones)
- **Cero comisiones**

Movilidad geográfica garantizada. No es una trampa. Es flexibilidad total.

? "¿Se puede dismantelar después por un cambio político?"

IMPOSIBLE sin consenso.

La **Ordenanza Municipal** del Fondo de Suelo Público requiere:

1. **3/5 del Pleno Municipal** (mayoría cualificada, no simple)
2. **Referéndum ciudadano aprobado** por mayoría

Ningún gobierno puede cambiarla unilateralmente. Es irreversible por ley. Blindaje jurídico total.

Precedente: Las ordenanzas de vivienda social en Viena (Austria) son irreversibles desde 1920. Han resistido gobiernos de derecha, izquierda, coaliciones. **El modelo permanece.**

? "¿Cómo se evita la gentrificación?"

Control perpetuo de cuotas comunitarias.

- **Cuota fija:** No sube especulativamente (solo IPC de gastos comunitarios reales)
- **Permanencia garantizada 75+ años:** Imposible desahucio, imposible expulsión
- **Si la cooperativa se disuelve:** Las viviendas pasan automáticamente al Fondo Municipal. **Gentrificación imposible.**
- **Arraigo comunitario:** Los socios participan en decisiones, generan lazos, construyen identidad de barrio

No hay mecanismo de mercado que pueda gentrificar una cooperativa en cesión de uso. Es técnicamente imposible.

? "¿Por qué es más rápido que otros modelos?"

Porque elimina intermediarios y burocracia innecesaria.

- **Build-to-Rent (fondos privados):** Requiere licitaciones competitivas, evaluación de múltiples ofertas, negociaciones contractuales complejas. **Plazo: 18-24 meses solo en trámites administrativos.**
- **Cooperativa en cesión de uso:** Cesión directa a cooperativa sin ánimo de lucro que cumple requisitos. **Plazo: 6-9 meses desde aprobación a licencias de obra.**

Reducción del 50-60% del tiempo administrativo. Las cooperativas pueden entregar viviendas **2-2,5 años desde aprobación**, vs. **3-4 años del modelo privado.**

50.000 viviendas en 10 años = 5.000/año de media. Es técnicamente viable con este modelo. Con Build-to-Rent, sería imposible.

VII. ALINEACIÓN CON MARCOS JURÍDICOS NACIONALES Y EUROPEOS

El modelo propuesto **no solo es legal, sino que es la implementación más rigurosa** de la legislación vigente en materia de vivienda, economía social y desarrollo sostenible:

A) MARCO NACIONAL

1. Constitución Española (1978)

- **Art. 47:** *"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho."*
- **Art. 129.2:** *"Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas."*

Conclusión: El modelo cooperativo en cesión de uso es la **máxima expresión constitucional** del derecho a la vivienda y la participación democrática.

2. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda

- **Art. 4:** Fomento de la colaboración interadministrativa, favoreciendo la cohesión y transparencia entre las actuaciones públicas de políticas de vivienda, **coordinación con entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda**
- **Art. 15:** Reconocimiento de las **cooperativas de vivienda en cesión de uso como agentes importantes** en la gestión de políticas de vivienda asequible

Conclusión: La exclusión de cooperativas de las licitaciones municipales de Málaga (pliegos R1, 3, 5, 10, 11, 12, 14, 15, 16 y pliego 2025/17) **viola directamente la Ley 12/2023**. No es una interpretación. Es un incumplimiento literal.

3. Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre (Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia)

Regula los programas de ayudas a la **rehabilitación residencial y vivienda social** en el marco del Plan de Recuperación. **Las cooperativas tienen derecho prioritario** a estas ayudas (hasta el 50% del coste de construcción a fondo perdido).

4. Real Decreto 42/2022, de 18 de enero (Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda)

Establece programas de fomento, ayuda, subsidiación y mejora. **Prioriza modelos cooperativos** por su carácter social y no especulativo.

B) MARCO AUTONÓMICO (ANDALUCÍA)

1. Ley de Vivienda de Andalucía (aprobada el 16 de diciembre de 2025)

- Fomenta la **participación de los agentes sociales y empresariales más representativos**
- Colaboración con **asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y demandantes de vivienda protegida** durante el proceso de elaboración de los planes

Conclusión: El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga 2023-2027 **no contó con participación real de AGEVIAND** ni de cooperativas. **Incumplimiento de la Ley Autonómica.**

2. Ley 6/2025, de 22 de diciembre, del Tercer Sector de Acción Social de Andalucía

Refuerza el papel de **cooperativas de vivienda como entidades del tercer sector** (según Ley 14/2011 de Sociedades Cooperativas Andaluzas). **Apuesta por la colaboración entre administraciones públicas y tercer sector** en el diseño de políticas sociales.

Conclusión: Excluir a cooperativas de licitaciones públicas es **excluir al tercer sector** de políticas habitacionales. Contradice frontalmente la Ley 6/2025.

3. Plan Vive de Andalucía (2020-2030)

Plan de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana que prioriza **fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler y cesión de uso**.

C) MARCO EUROPEO

1. Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas

El modelo está alineado con:

- **ODS 1:** Fin de la Pobreza (acceso a vivienda asequible reduce pobreza estructural)
- **ODS 3:** Salud y Bienestar (vivienda digna es determinante social de salud)
- **ODS 5:** Igualdad de Género (prioriza familias monomarentales, mujeres vulnerables)
- **ODS 7:** Energía Limpia (Passivhaus, autoconsumo renovable)
- **ODS 8:** Empleo Digno (26.000 empleos permanentes)
- **ODS 10:** Reducción de Desigualdades (acceso universal a vivienda)
- **ODS 11:** Ciudades Sostenibles (urbanismo inclusivo, espacios comunitarios)
- **ODS 12:** Consumo Responsable (economía circular, materiales sostenibles)
- **ODS 13:** Acción Climática (construcción bajo impacto ambiental)
- **ODS 16:** Instituciones Justas (democracia participativa, transparencia)
- **ODS 17:** Alianzas Globales (coordinación interadministrativa, redes europeas)

2. 75 Recomendaciones del Housing Advisory Board Europeo (2024)

El Consejo Asesor de Vivienda de la Comisión Europea **prioriza modelos cooperativos** y de cesión de uso como estrategia principal para vivienda asequible en Europa.

3. Directivas Europeas de Contratación Pública

Las directivas europeas **priorizan criterios sociales y medioambientales** sobre precio en licitaciones públicas. **Las cooperativas sin ánimo de lucro deben tener trato preferente** frente a operadores especulativos.

Conclusión: Las licitaciones de Málaga que excluyen a cooperativas **violan las directivas europeas** de contratación pública.

4. Proposición No de Ley aprobada por el Congreso español (febrero de 2025)

El Congreso español aprobó una **PNL que insta al Gobierno a impulsar y movilizar recursos para la vivienda cooperativa en cesión de uso**. Es un **mandato parlamentario** que el Ayuntamiento de Málaga debe cumplir.

VIII. CINCO MEDIDAS INSTITUCIONALES URGENTES

Para que el ecosistema cooperativo despliegue todo su potencial, proponemos **cinco líneas de actuación municipal inmediatas**:

MEDIDA 1: MORATORIA TOTAL DE VENTAS DE SUELO PÚBLICO

Qué: Suspensión inmediata de cualquier venta de terreno municipal a operadores con ánimo de lucro.

Cómo: Aprobación en Pleno Municipal (18 de marzo de 2026).

Resultado: Protección del **fondo de suelo público** para cooperativas ciudadanas. Ni un metro más de suelo público vendido.

Justificación: El suelo público es **patrimonio de todos los malagueños**. No puede venderse para enriquecer a fondos extranjeros. **Debe protegerse para garantizar vivienda asequible perpetua**.

MEDIDA 2: CONSTITUCIÓN URGENTE DEL FONDO MUNICIPAL DE SUELO PÚBLICO

Qué: Regulación por **Ordenanza Municipal irreversible** (Q1 2026).

Contenido de la Ordenanza:

- Prohibición de venta a operadores con ánimo de lucro
- Gestión en cogobernanza (Ayuntamiento, AGEVIAND, cooperativas, sindicatos, universidad)
- Dotación inicial: Todo suelo municipal residencial disponible
- Mecanismo de ampliación: Adquisición progresiva de más suelo con presupuesto municipal redirigido (el presupuesto que antes se destinaba a construcción pública ahora se destina a compra de suelo, porque las cooperativas construyen sin coste municipal)

Resultado: Base territorial asegurada para **50.000 viviendas en 10 años**.

MEDIDA 3: REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES

Qué: Gestión local e independiente, centrada en la demanda malagueña, no en registros generalizados deslocalizados.

Cómo: Transferencia a la **Asociación Municipal de la Vivienda Cooperativa (AMVC)**, que gestiona con transparencia total.

Criterios de priorización públicos:

1. Nivel de ingresos (prioridad a rentas bajas)
2. Situación de vulnerabilidad (desahucios, sinhogarismo, dependientes)
3. Antigüedad en registro
4. Arraigo territorial (años de residencia en Málaga)
5. Composición familiar (familias numerosas, monomarentales)

Asignación activa: No sorteos a la desesperada. **Asignación directa** según criterios objetivos, públicos y auditables.

Resultado: Confianza ciudadana recuperada. Transparencia total. Fin de la frustración masiva.

MEDIDA 4: CESIÓN DE TERRENOS PARA EL PARQUE DE LA CONSTRUCCIÓN Y LA VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Qué: Ubicación en suelo municipal próximo a campus universitarios y centros logísticos.

Ya tenemos localizados terrenos (promesa históricamente incumplida que AGEVIAND saca definitivamente de cualquier cajón).

Plazo: Habilitación antes de finalizar el primer semestre de 2026.

Función:

- Sede de la **Central Cooperativa de Compras**
- Centro de **prefabricación e industrialización sostenible**
- **Oficinas técnicas de gestoras** y cooperativas
- **Aulas de formación** en cooperativismo y construcción sostenible
- **Unidad aceleradora** de proyectos (tramitación ágil de licencias, ayudas)
- Sede del **Instituto Europeo de Innovación en Vivienda Cooperativa**

Impacto adicional: Solución integral al **problema medioambiental de las plantas de hormigón** distribuidas por Málaga. Centralización sostenible. **Economía circular.**

Resultado: Málaga como **capital europea de la innovación habitacional cooperativa.**

MEDIDA 5: IMPULSO DE LA RED NACIONAL Y EUROPEA

Qué: Consolidación de la **Plataforma Intermunicipal Nacional** a nivel estatal (red de ciudades que replican el modelo).

Cómo:

- Participación en redes europeas de vivienda asequible (Housing Europe, Cooperative Housing International)
- Acceso a fondos de innovación social comunitaria (Next Generation EU, Horizonte Europa)

- Organización del **I Foro Nacional de Vivienda Protegida Asequible Cooperativa** (Málaga 2026)

Protagonistas confirmados:

- Barcelona (50.000 viviendas cooperativas en construcción)
- Viena (60% del parque residencial cooperativo)
- Basilea (20% del parque residencial cooperativo)
- Delegaciones de Valencia, Madrid, Sevilla, Zaragoza

Resultado: Málaga como **Km. 0 de la vivienda cooperativa en España**. Liderazgo nacional e internacional.

IX. IMPACTO TRANSFORMADOR: CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO

CORTO PLAZO (2026-2028)

Logros tangibles:

- Consolidación del marco legal y administrativo (Fondo Municipal, Asociación Municipal, Central de Compras, Parque de Construcción)
- Lanzamiento inmediato de **5.000 viviendas** en suelo disponible
- Ampliación a **15.000 viviendas** antes de finalizar 2028
- Creación de **5.000 empleos** directos e indirectos
- Visibilidad estatal e internacional como modelo de vivienda social
- Primeras cooperativas en construcción activa

Impacto social:

- 5.000 familias en proceso de acceso a vivienda cooperativa
- Recuperación de confianza ciudadana en instituciones públicas
- Movilización social masiva (asambleas, adhesiones al Pacto de Ciudad)

MEDIO PLAZO (2028-2031)

Logros tangibles:

- **30.000 viviendas acumuladas** en construcción o habitadas
- Consolidación de la Central de Compras con ahorros reales (20-30% de reducción de costes)
- Creación de **15.000 empleos** acumulados
- Cuotas mensuales **40-50% inferiores** al alquiler social en manos de privados (BTR) vigente

- Replicación en **5-10 municipios de Andalucía** (Sevilla, Granada, Córdoba, Almería, Cádiz)

Impacto económico:

- **Presión competitiva** comenzando a bajar precios de mercado privado
- **€5.000M invertidos** (50% recuperados en ingresos fiscales)
- **PIB adicional:** €6.000M acumulados

Impacto barrial:

- Transformación visible de **4-5 barrios** (recuperación demográfica, comercio local próspero, cohesión social)
- **Reducción del 30% de personas sin hogar** (acceso prioritario a cooperativas)

LARGO PLAZO (2031-2036 y más allá)

Logros tangibles:

- **50.000+ viviendas cooperativas** blindadas contra especulación
- Parque de vivienda social permanente, creciente, no especulativo
- Modelo consolidado a nivel nacional (**Plataforma Intermunicipal Nacional** con 15-20 ciudades)
- Málaga posicionada como **referencia europea** en vivienda social colaborativa
- Generación de **patrimonio colectivo perpetuo** que permanece para nuevas generaciones

Impacto económico:

- **26.000 empleos permanentes** creados
- **€12.500M PIB adicional** generado
- **€7.000-9.000M ingresos fiscales acumulados** (recuperación total de inversión pública)
- **Vivienda de mercado privado bajo presión competitiva** (precios naturalmente más bajos por competencia del parque cooperativo)

Impacto social:

- **200.000 malagueños con acceso a vivienda asequible**
- **0 desahucios en cooperativas** (permanencia garantizada)
- **Barrios vivos:** Población estable, comercio próspero, identidad comunitaria recuperada
- **Cohesión social:** Democracia participativa en vivienda, empoderamiento ciudadano, respeto por lo público

Impacto europeo:

- Málaga como **capital europea de innovación habitacional**
- **Instituto Europeo de Innovación** reconocido internacionalmente
- **Replicación en 15-20 ciudades españolas, 10-15 ciudades europeas**

X. CONCLUSIÓN: DE LA TEORÍA A LA ACCIÓN

"La crisis de vivienda en Málaga no se resolverá esperando que el mercado se autorregule. Tampoco ofreciendo incentivos fiscales a fondos que deshumanizan un parque de vivienda protegida."

Se resuelve **dando a los ciudadanos las mismas herramientas que se dan a los fondos**: suelo público gratuito, ayudas a la construcción, seguridad jurídica y apoyo institucional.

Las cooperativas en cesión de uso son la forma más rápida, más económica y más justa de generar vivienda protegida asequible a largo plazo.

Los seis pilares del **Ecosistema Municipal Cooperativo de Vivienda y Suelo** (Plataforma Municipal, Plataforma Intermunicipal Nacional, Parque de Construcción, Instituto Europeo, Agenda 2026-2036, Ecosistema Nacional) proporcionan la **infraestructura institucional necesaria** para escalar el modelo a **50.000 viviendas en 10 años**.

Los tres modelos cooperativos (cesión de uso sin adjudicación, cesión de uso con adjudicación opcional, propiedad desde el inicio) garantizan **flexibilidad, inclusión y asequibilidad** para todo el espectro de rentas.

Esta no es solo una iniciativa de viviendas. Es un cambio de modelo civilizatorio.

Plantea una pregunta fundamental: **¿La vivienda es un derecho humano o una mercancía de inversión?**

El **Plan Municipal de Gestión Integral de la Vivienda Cooperativa** elige el derecho. Elige la vivienda digna, asequible, comunitaria y democrática. Elige que los malagueños, **todas y todos, sin excepción**, puedan acceder a un hogar en función de su necesidad real, no de su capacidad de consumo especulativo.

Ni un metro más de suelo público vendido.

Todo el suelo público, sin excepción, protegido para que ciudadanía organizada en cooperativas construya el futuro que se merece.

Solo falta **compromiso político** para activarlas a escala. Málaga puede y debe ser pionera. **Málaga puede ser el Km. 0 de la vivienda cooperativa en Andalucía, España y Europa.**

LLAMAMIENTO FINAL

Desde AGEVIAND hacemos un llamamiento a todos los **grupos políticos, agentes sociales, colegios profesionales, sindicatos, plataformas civiles en defensa de una vivienda digna y ciudadanía en general:**

Es hora de un Pacto de Ciudad por la Vivienda Asequible Cooperativa.

Un pacto que reconozca el derecho constitucional a la vivienda **no como una aspiración, sino como una realidad construida entre todos, ladrillo a ladrillo, cooperativa a cooperativa**, que será sin duda un logro de todos, **empoderando a los ciudadanos y generando la confianza que todos necesitamos** en los instrumentos y en el valor del compromiso institucional y la implicación de los servidores públicos en la búsqueda de soluciones reales para los ciudadanos que han puesto su confianza y su futuro en sus manos.

No nos defrauden.

Málaga 2026: Km. 0 de la vivienda cooperativa asequible.

¿Nos acompañan?

SOLICITUD FORMAL DE MOCIÓN

Solicitamos formalmente la **inclusión de esta propuesta de moción** en el próximo Pleno del **29 de enero de 2026**, así como que se nos permita **tomar la palabra en el orden del día** con el fin de exponer y resolver cualquier duda sobre los contenidos que adjuntamos.

Consideramos que esta propuesta es de **interés general máximo** para Málaga y sus ciudadanos. Agradecemos anticipadamente su consideración.

ESTRUCTURAS QUE TAMBIEN FORMAN PARTE DEL ECOSISTEMA COOPERATIVA AGEVIAND. MÁLAGA KM 0

1. PLAN MUNICIPAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA VIVIENDA COOPERATIVA. MÁLAGA KM. 0 DE LA VIVIENDA COOPERATIVA
2. PACTO DE CIUDAD MÁLAGA POR LA VIVIENDA COOPERATIVA, SOCIAL Y ASEQUIBLE
3. ESQUEMA Y DESARROLLO INICIAL DEL ECOSISTEMA COOPERATIVO MUNICIPAL DE VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO. PLATAFORMA MUNICIPAL COOPERATIVA DE VIVIENDA Y SUELO
4. ECOSISTEMA COOPERATIVO NACIONAL DE VIVIENDA Y SUELO Y PLATAFORMA INTERMUNICIPAL NACIONAL DE VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO
5. PARQUE DE LA CONSTRUCCIÓN Y LA VIVIENDA DE ANDALUCÍA
6. INSTITUTO EUROPEO DE INNOVACIÓN EN VIVIENDA COOPERATIVA Y SUELO
7. AGENDA 2026-2036, CATÁLOGO DE MEDIDAS Y HOJA DE RUTA





PORQUE MALAGA SERA SIN DUDA UN REFERENTE EUROPEO EN INNOVACION HABITACIONAL. KM 0 DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE COOPERATIVA EN COLABORACION PUBLICO COOPERATIVA.

Málaga tiene la oportunidad histórica de ser Kilómetro Cero de la Vivienda Cooperativa en Andalucía, España y Europa. Esto requiere:

-Porque la crisis de vivienda en Málaga no se resuelve esperando que el mercado se autorregule.

-Tampoco ofreciendo incentivos a fondos que deshumanicen un parque de vivienda protegida.

-Se resuelve dando a los ciudadanos las mismas herramientas que se dan a los fondos:




-  Suelo público gratuito
-  Ayudas a la construcción
-  Seguridad jurídica
-  Apoyo institucional

Las cooperativas en cesión de uso son:

- La forma más rápida de generar vivienda asequible
- La forma más económica a largo plazo
- La forma más justa de resolver la crisis habitacional

Lo que se pide es equidad. Los ciudadanos malagueños, andaluces y españoles, merecen acceso a vivienda con las mismas herramientas que recibe el capital privado en estos momento por parte del Ayuntamiento de nuestra ciudad, si bien el suelo público existente es insuficiente para el desarrollo que le planteamos, de ahí la necesidad de poner en marcha un plan de gestión que permita la convivencia del sector privado y el público-cooperativo en armonía, destinando prioritariamente o al menos exclusivamente a partir de ahora, en tanto en cuanto no se determine el alcance de las necesidades reales del conjunto de malagueños, al menos 25.000 demandantes de vivienda asequible protegida.

EL COMPROMISO DE AGEVIAND

-  Mantener un diálogo constructivo y permanente con los Equipos de Gobierno
-  Aportar datos, análisis y documentación técnica rigurosa
-  Trabajar de forma coordinada sin confrontación innecesaria

- ✓ Respetar ciclos políticos y tiempos administrativos
- ✓ Priorizar soluciones sobre posicionamientos ideológicos

La crisis de vivienda es demasiado grave para dejarla atrapada en debates políticos. Los 25.000 demandantes inscritos no esperan a que se resuelvan diferencias ideológicas. Las familias expulsadas de sus barrios necesitan soluciones concretas hoy.

Creemos que Málaga puede ser diferente. Ayuntamiento, Grupos Municipales y el movimiento cooperativo que defendemos desde AGEVIAND pueden trabajar juntos, desde la responsabilidad compartida, para dejar un legado de vivienda asequible, digna y permanente.

No pedimos que nadie renuncie a su visión política. Les pedimos que la combinen con nuestra propuesta, que trabajen con nosotros, que abran las puertas de los Ayuntamientos a una solución que ha funcionado en las ciudades más vivibles de Europa, y que mejoramos sustancialmente ahora gracias a la opción de la cesión del suelo público y las ayudas que pueden permitir alcanzar hasta el 50 % del coste de construcción de la vivienda, que convierte el **MODELO AGEVIAND** que le planteamos perfectamente compatible, priorizando este, sobre el suelo público de Málaga, Andalucía, España y Europa.

Por una vivienda digna cooperativa, accesible y colaborativa.

JOSÉ RIVERA

Málaga, 21 de enero de 2026

Presidente de AGEVIAND

Asociación de Gestoras de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Andalucía

✉ presidente@ageviand.es

☎ **+34 692 888 253**

AGEVIAND: Asociación de Gestoras de Cooperativas y Rehabilitación de Andalucía, comprometida con el desarrollo de modelos de vivienda cooperativa asequible, accesible y colaborativa como alternativa al mercado privado y a las propuestas de colaboración público-privada con capital privado y fondos de inversión. Somos férreos defensores del fortalecimiento del Estado del Bienestar y del impulso a modelos de gestión pública y social sostenibles, que permitan también hacerle saber a la sociedad que **sin el apoyo institucional y la implicación de todos los servidores públicos esto no sería posible del mismo modo que no lo sería sin ellos.**

"Sin vivienda no hay dignidad. Sin dignidad no hay paz social, ni arraigo, ni respeto por lo público ni por las instituciones que, junto a los ciudadanos, la hacen posible."



AGEVIAND
ASOCIACION DE GESTORAS DE COOPERATIVAS
DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCIA